

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fenix 12
769634-0178



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fenix 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Fenix 12 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Fenix 12 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i sex våningar plus indragen vindsvåning med totalt 38 st bostadsrättslägenheter. under byggnaden finns ett gemensamt garage med 26 p-platser, tio av dessa platser är laddplatser för el- och hybridbilar. Byggnation av föreningens fastighet har pågått under 2017, 2018 och 2019, inflyttning har skett i slutet av juni 2019. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

21st 2 rok
13st 3 rok
4st 4 rok

Den totala boytan är ca. 2811 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.
Föreningens fastighet är byggd 2017-2019. Värdeår 2019.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp enligt ekonomisk plan alt. enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2022, bedöms fortsatt aktuell.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 haft följande sammansättning

Lennart Carlsson	Ledamot	Ordförande
Lars-Erik Olsson	Ledamot	
Kristina Elmefjäll	Ledamot	
Kerstin Huss	Ledamot	
Albert Langenbach	Ledamot	
Alexandra Sahlström	Suppleant	
Milo Eld	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 47 600 kr exkl. sociala avgifter enligt stämmobeslut 2023.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Ernst & Young AB

Huvudansvarig revisor Daniel Berg

Valberedning

Erik Rhöse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-02-21.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB

Ekonomisk förvaltning

Karlstadhus AB

Fastighetsskötsel

Städjouren Robert Selling AB

Lokalvård

Nordisk Hiss

Hiss

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV, bredband

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit elstöd om 85 035 kr, i övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är dock positivt. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökning beräknas hålla i sig.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 19% från och med 1/7 -2023 och uppgår till ca. 594 kr per m². Årsavgiftgerna höjs med ca. 90 kr per m² från och med 1/7 -2024.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2019, föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2020-2034).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 024	1 873	1 872	1 869
Resultat efter finansiella poster	-1 627	-1 629	-1 201	-1 120
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	607,6	594,0	594,0	594,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,6	74,2	78,2	80,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 186,7	13 237,2	13 304,6	13 371,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 186,7	13 237,2	13 304,6	13 371,9
Räntekänslighet (%)	21,7	23,9	24,0	24,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	30,6	76,6	185,7	229,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208,6	256,7	204,5	143,2
Balansomslutning	164 411	165 850	167 707	168 996
Soliditet (%)	77,0	77,3	77,4	77,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	132 700 000	350 000	-3 192 263	-1 629 016	128 228 721
Disposition av föregående års resultat			-1 629 016	1 629 016	0
Reservering till yttre fond		140 000	-140 000		0
Årets resultat				-1 626 544	-1 626 544
Eget kapital 2023-12-31	132 700 000	490 000	-4 961 279	-1 626 544	126 602 177

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 132 700 000 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-4 961 280
Årets resultat	-1 626 544
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-6 587 824

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	140 000
I ny räkning överföres	-6 727 824
Att balansera i ny räkning	-6 587 824

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 023 530	1 873 069
Övriga rörelseintäkter	3	296 368	225 060
Summa rörelseintäkter		2 319 898	2 098 129
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 173 766	-1 437 305
Övriga externa kostnader	5	-100 212	-94 706
Personalkostnader	6	-58 769	-57 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 693 977	-1 693 977
Summa rörelsekostnader		-3 026 724	-3 283 494
Resultat före finansiella poster		-706 826	-1 185 365
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		598	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-920 316	-443 684
Summa finansiella poster		-919 718	-443 651
Resultat efter finansiella poster		-1 626 544	-1 629 016
Årets resultat		-1 626 544	-1 629 016

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	163 008 406	164 689 334
Byggnadsinventarier	8	39 150	52 198
Summa materiella anläggningstillgångar		163 047 556	164 741 532
Summa anläggningstillgångar		163 047 556	164 741 532
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		33 274	97 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 929	102 813
Summa kortfristiga fordringar		134 203	200 737
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 229 722	907 890
Summa kassa och bank		1 229 722	907 890
Summa omsättningstillgångar		1 363 925	1 108 627
SUMMA TILLGÅNGAR		164 411 481	165 850 159

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		132 700 000	132 700 000
Fond för yttre underhåll		490 000	350 000
Summa bundet eget kapital		133 190 000	133 050 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-4 961 280	-3 192 263
Årets resultat		-1 626 544	-1 629 016
Summa ansamlad förlust		-6 587 824	-4 821 279

Summa eget kapital		126 602 176	128 228 721
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	9 219 610	18 510 230
Summa långfristiga skulder		9 219 610	18 510 230

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	27 848 190	18 699 590
Leverantörsskulder		439 936	86 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	301 569	324 963
Summa kortfristiga skulder		28 589 695	19 111 208

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 411 481	165 850 159
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 626 544	-1 629 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 693 977	1 693 977
Betald skatt	-598	-32 657

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

66 835 32 304

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	67 131	-113 834
Förändring av leverantörsskulder	353 281	-33 028
Förändring av kortfristiga skulder	-23 395	-5 061

Kassaflöde från den löpande verksamheten

463 852 -119 619

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-65 248
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -65 248

Finansieringsverksamheten

Amortering	-142 020	-189 360
------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-142 020 -189 360

Årets kassaflöde

321 832 -374 227

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	907 890	1 282 117
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 229 722 907 890

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter. Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Genomsnittlig avskrivning på de olika komponenterna är 1,58%.

Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga. Lånen har historiskt omförhandlats vid villkorsändringsdag och löptiden har kontinuerligt förlängts

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 707 930	1 557 468
Hyror garageplatser	315 600	315 600
Summa	2 023 530	1 873 068

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Eldebitering	165 142	124 709
Övernattningslägenhet	45 200	22 000
Övriga intäkter	86 035	78 351
Öresutjämning	-10	0
Summa	296 367	225 060

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	61 397	61 588
Lokalvård	175 210	148 225
Filter, ventiltätning och OVK	5 733	44 186
Energideklaration	0	11 250
Reparation och underhåll	18 644	150 413
Löpande underhåll hissinstallering	29 401	16 235
El	243 678	404 489
Fjärrvärme	264 670	247 363
Vatten och avlopp	78 086	69 833
Renhållning och sophämtning	68 465	62 014
Snöröjning och halkbekämpning	18 564	7 959
Fastighetsförsäkring	34 855	32 917
Kabel-tv & bredband	112 563	118 913
Trädgårdskostnader	2 834	8 961
Övrigt	59 666	52 959
Summa	1 173 766	1 437 305

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	27 375	23 125
Förvaltningskostnader avt	54 135	48 835
Konsultkostnader	0	2 250
Övriga föreningskostnader	18 702	20 496
Summa	100 212	94 706

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	47 600	47 600
Socialförsäkringsavgifter	11 169	9 906
Summa	58 769	57 506

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	170 572 580	170 572 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 572 580	170 572 580
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 883 246	-4 202 318
Årets avskrivningar	-1 680 928	-1 680 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 564 174	-5 883 246
Utgående redovisat värde	163 008 406	164 689 334
Taxeringsvärde Fenix 12		
Taxeringsvärden byggnader	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	15 400 000
Summa	85 400 000	85 400 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	98 711 577	100 392 505
Bokfört värde mark	64 296 829	64 296 829
Summa	163 008 406	164 689 334

Not 8 Byggnadsinventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	65 248	0
Årets investeringar	0	65 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 248	65 248
Ingående avskrivningar	-13 049	0
Årets avskrivningar	-13 049	-13 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 098	-13 049
Utgående redovisat värde	39 150	52 199

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare i garaget. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket (50%).

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	14 825	14 100
Kabel-TV	23 365	29 944
Arvode och sociala avgifter	0	58 769
Ekonomisk förvaltning	15 399	0
Övrigt (amortering)	47 340	0
Summa	100 929	102 813

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	1,15	2024-08-09	47 340	9 266 950
SBAB	4,99	2024-08-09	47 340	9 266 950
SBAB	1,04	2025-05-09	47 340	9 266 950
SBAB	5,03	2024-05-15	47 340	9 266 950
			189 360	37 067 800

Kortfristig del av långfristig skuld	-27 848 190
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	9 219 610

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 189 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 36 123 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott årsavgifter	152 469	183 440
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	48 802	15 220
El	33 143	68 264
Fjärrvärme	42 469	40 772
Renhållning	5 815	5 267
Snöröjning och halkbekämpning	6 870	0
Revision	12 000	12 000
Summa	301 568	324 963

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 872 850	37 872 850
Summa	37 872 850	37 872 850

Karlstad

Lennart Karlsson
Ordförande

Lars-Erik Olsson
Ledamot

Kristina Elmefjäll
Ledamot

Kerstin Huss
Ledamot

Albert Langenbach
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Daniel Berg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 maj 2024



Bostadsrättsföreningen Fenix 12 för
20230101-20231231.pdf
(623895 byte)
SHA-512: 26375dc2466a16e073dde56c69c2c080e6165
a598e6ef32900f6d94112f139bbb08f73e762a7d0aa89f
f34acaad14b8a370a61b5af411d0f606d8e35b0b1eb37

Underskrifter

2024-05-15 15:03:01 (CET)



Ulf Lennart Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-15 16:57:39 (CET)



Lars-Erik Gunnar Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 07:55:30 (CET)



Kristina Elmeffjäll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 08:29:54 (CET)



Kerstin Elisabeth Huss

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 08:39:28 (CET)



Albert Langenbach

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 15:53:25 (CET)



Johan Daniel Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9cb81dea1ec24aa8ad9bc6e91832a4dbfa49ad527c60fb1e688b34b62c70df9b7c42c50e232dde4e63e0c690240d8fd0cf6c72f5e1900941fbfb413fab18e65



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fenix 12, org.nr 769634-0178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fenix 12 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fenix 12 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Daniel Berg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHAN DANIEL BERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 81a38e65648269[...]84ccc3e15022a

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-21 13:50:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**